

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skattekostnad både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	350	130	454	-2 232	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-9	-10	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	37	-21	41	-199	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	0	-1	-14	-54	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	204	52	623	-773	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	4	1	14	-35	-20
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	592	158	1 109	-3 302	-1 548

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Resultat før skattekostnad	1 099	711	2 690	-1 850	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	14	0	28	-27	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	2	3	-6	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-592	-158	-1 109	3 302	1 548
Valutagevinst	-12	-0	-75	-0	-0
Valutatap	-0	19	0	75	63
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	512	574	1 537	1 494	1 936

3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Sum egenkapital	29 674	26 396	28 136
Sum egenkapital og gjeld	60 485	57 951	59 958
Egenkapitalandel	49 %	46 %	47 %

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje**

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall askjer.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Majoritetens andel av egenkapital	29 277	26 019	27 750
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 403	6 701	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 019	-1 828	-1 942
Langsiktig substansverdi	34 661	30 893	32 928
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	334	298	318
Egenkapital per aksje	283	251	268

5. Netto kontantstrøm fra drift

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av konsernets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	623	588	1 245	1 226	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	8	95	3	-33	-29
Betalte skatter	5	-74	-139	-253	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	143	147	-87	247	-57
Netto kontantstrøm fra drift	468	420	1 468	1 264	1 710

6. Likviditetsreserver

Beregning av likviditetsreserver vurderes å gi leseren en bedre forståelse av konsernets evne til å betjene kortsiktige likviditetsbehov.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 018	5 770	6 742
Bankinnskudd og kontanter	407	341	484
Likviditetsreserver	8 425	6 111	7 226

7. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 950	1 230	926
Obligasjonslån	2 404	2 543	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	68	3 212	627
Avdrag neste 12 mnd.	4 422	6 985	5 533

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**8. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad**

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende – og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Obligasjonslån, langsiktig	9 680	6 062	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	2 404	2 543	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 950	1 230	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	6 288	7 948	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	68	3 212	627
Rentebærende gjeld*	20 389	20 995	21 003
Bankinnskudd og kontanter	-407	-341	-484
Netto rentebærende gjeld	19 982	20 654	20 519
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656
Belåningsgrad	36 %	39 %	38 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 489	4 855	6 341

9. Rente per balansedag

Rente per balansedag er regnskapsførte rentekostnader på balansedagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balansedagen.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	277	249	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	342	381	373
Annualiserte rentekostnader per balansedag	619	630	643
Rentebærende gjeld	20 389	20 995	21 003
Rente per balansedag	3,04 %	3,00 %	3,06 %

10. Netto investeringer

Netto investeringer er virkelig verdi av kjøp og salg av investeringseiendom, samt øvrige netto investeringer.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	213	147	689	473	706
Kjøp av selskaper	0	0	-369	43	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	1	3	5	8	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	9	49	40	52	-76
Netto investeringer	223	200	365	576	914

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**11. Markedsverdi eiendommer**

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Markedsverdi Investeringseiendommer	55 084	52 686	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203	203
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 471	3 493	3 401
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	843	828	859

12. Annualisert leieinntektsnivå

Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets inntjeningspotensiale.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 137	3 085	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	123	115	128
Annualisert leieinntektsnivå	3 260	3 200	3 250

13. Avkastningskrav (netto yield)

Avkastningskrav (netto yield) er annualisert leieinntektsnivå fratrukket normaliserte (over tid) gårdeierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualisert leieinntektsnivå	3 260	3 200	3 250
Gårdeierkostnader	445	427	432
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 815	2 773	2 818
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	273	699	385
Markedsverdi eiendommer etter justering	55 016	52 190	54 271
Avkastningskrav (netto yield)	5,12 %	5,31 %	5,19 %